



COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA
E MOBILITA'

Palazzo Pretorio, Vicolo del Moro

Ufficio Urbanistica: Tel: 050 910408
Fax: 050 910456
Ufficio Mobilità: Tel: 050-910363
Fax: 050-910422

e-mail: urbanistica@comune.pisa.it

web:

<http://www.comune.pisa.it/urbanistica>
<http://www.comune.pisa.it/mobility/>

Oggetto: Piano Particolareggiato Scheda-Norma 13.2/13.3 - Variante parziale di distribuzione e contestuale variante al Regolamento Urbanistico - Approvazione - Relazione del Responsabile del Procedimento.

I presupposti

Si ritiene utile ricordare quanto già indicato nella relazione del responsabile del procedimento che ha accompagnato il provvedimento di adozione della variante e del piano attuativo:

- Con Decreto Dirigenziale della Regione Toscana n. 5020 del 13.10.2010 è stato approvato, ai sensi del D.P.C.M. 16.7.2009, l'Avviso Pubblico per la raccolta delle proposte dei comuni di inserimento nel programma di finanziamenti per la realizzazione di alloggi in affitto permanente e agevolato, previa procedura di evidenza pubblica.
- Il Comune di Pisa, con deliberazione della Giunta Comunale n.207 del 02.11.2010 ha stabilito di partecipare al Programma regionale di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 8 del citato D.P.C.M. 16.07.2009 "Piano Nazionale di Edilizia Abitativa" e, con successiva deliberazione della Giunta Comunale n. 212 del 09.11.2010 è stata approvata la proposta di intervento presentata dal Consorzio Etruria Società cooperativa a r.l., unica proposta pervenuta, localizzato in zona denominata "Campaldo – via Pietrasantina", compresa all'interno della scheda-norma oggetto della presente variante;
- Con la deliberazione della Giunta Comunale n. 4 del 16.01.2012 è stato dichiarato il recesso dalle trattative in corso con il Consorzio Etruria s.c.a.r.l., sottoposto a procedura di concordato preventivo ed inadempiente rispetto all'obbligo di sottoscrizione della convenzione attuativa dell'intervento finanziato e si è stabilito, allo scopo di non perdere la possibilità di finanziamento, essenziale per incrementare l'offerta abitativa pubblica in un Comune, come quello di Pisa, ad alta tensione abitativa, il subentro diretto, per il tramite della società strumentale A.P.E.S. s.c.p.a. – Azienda Pisana Edilizia Sociale, nell'intervento citato;
- Il progetto con il quale i proprietari delle aree, con il Consorzio Etruria in qualità di operatore, avevano partecipato al bando regionale è stato quindi riproposto dagli stessi proprietari, inserendolo nel contesto della scheda-norma 13.2-13.3 che ne viene quindi modificata, rendendo necessaria una contestuale variante al Regolamento Urbanistico.
- La deliberazione della Giunta Regionale Toscana n.343 del 16.05.2011 di approvazione delle linee guida ed indirizzi operativi per i comuni ammessi al

finanziamento, prevede, tra l'altro, che ciascun comune trasmetta il progetto definitivo entro 120 giorni dalla data di comunicazione di avvenuta esecutività dell'Accordo di Programma (2 gennaio 2012) e la sottoscrizione, entro i 60 giorni successivi, degli accordi o convenzioni che stabiliscano le modalità attuative, la tempistica dei singoli interventi e le modalità di erogazione delle risorse. I lavori poi debbono avere inizio entro 180 giorni dalla esecutività delle intese sottoscritte tra Regione Toscana e comuni interessati.

- Il progetto definitivo dell'intervento è stato quindi approvato dal Consiglio Comunale contestualmente al piano attuativo in variante ed è stato consegnato al Settore Politiche Abitative della Regione unitamente all'atto d'obbligo con il quale i proprietari aderenti al consorzio di cui all'art. 66 della L.R. n. 1/2005 si impegnano alla cessione delle aree necessarie per l'intervento.

La variante alla scheda-norma 13.2-13.3 costituita dal Piano Particolareggiato presentato dalla maggioranza dei proprietari (solo uno escluso) è stata adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 26 aprile 2012 e l'avviso è stato pubblicato sul BURT n. 22 del 30 maggio 2012, fissando il termine per la presentazione delle osservazioni al 29 luglio 2012 (60 gg. dalla pubblicazione).

Entro i termini sono pervenute n. 3 osservazioni, due relative a modifiche o integrazioni della disciplina del piano attuativo ed una relativa ad una diversa perimetrazione. Le osservazioni, conformemente al parere dell'ufficio, sono state accolte e non comportano modifiche sostanziali del piano né incrementi del carico urbanistico (per il dettaglio si rimanda al fascicolo delle controdeduzioni).

E' pervenuto inoltre il contributo degli uffici regionali, analizzato anch'esso all'interno del fascicolo delle controdeduzioni.

Le modifiche apportate al piano per effetto delle osservazioni accolte possono essere così riassunte:

OSSERVAZIONE	MODIFICHE CONSEGUENTI L'ACCOGLIMENTO
n.1 - Antonucci - Pulpito Prot. N. 32048 del 16.07.2012	Modifica delle NTA del piano attuativo, con possibilità di intervento diretto su lotti che dispongano di autonomia funzionale rispetto alle opere di urbanizzazione esistenti o da realizzare
n. 2 - Soc. Ecoricicli s.n.c. Prot. N. 34227 del 27.07.2012	Inserimento nel perimetro del piano attuativo di fabbricato esistente a destinazione mista residenziale/artigianale, con possibilità di recupero e redistribuzione della SUL esistente all'interno delle UMI 5.3 e 5.4
N. 3 – Caponi Arrighi Architetti Associati Prot. N. 34260 del 27.07.2012	Integrazione NTA del piano attuativo, con precisazione relativa all'altezza massima, condizionata dalla quota del battente idraulico derivante dal PAI

Al contributo della Regione Toscana, articolato in diversi punti, è stata data risposta con i necessari chiarimenti relativamente agli aspetti sottolineati, con rinvio all'Ufficio Verde e Arredo Urbano per una eventuale puntualizzazione, prescrizione o richiesta di modifica sul progetto definitivo del verde pubblico, ancora in fase di approvazione.

L'approvazione della variante con l'accoglimento delle osservazioni non comporta l'introduzione di nuove destinazioni ed è sostanzialmente di conferma di quelle già previste e del loro dimensionamento, con la sola inclusione, a parità di SUL esistente, di un fabbricato adiacente al perimetro dell'area di intervento e delle sue pertinenze.

Le modifiche introdotte con l'accoglimento delle osservazioni confermano i contenuti del piano attuativo, precisando ed integrando aspetti marginali.

Certificazione

Si confermano la coerenza e la compatibilità della presente variante con gli strumenti di pianificazione del territorio vigenti.

Il Responsabile del Procedimento

arch. Gabriele Berti

